

ОБЗОР РЫНКА СЕРИЙНЫХ КВАРТИР  
**ДЕКАБРЬ**

## Серийные квартиры, 1 января 2014 года

**В декабре 2013 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 0.3%. Средняя цена на серийные квартиры в декабре выросла до позиции 613 EUR/м<sup>2</sup>. В целом в течение 2013 года цены на квартиры выросли на 3%. Цены находятся на том же уровне, как в конце 2010 года, таким образом можно сделать вывод, что за последние три года наблюдались лишь колебания цен.**

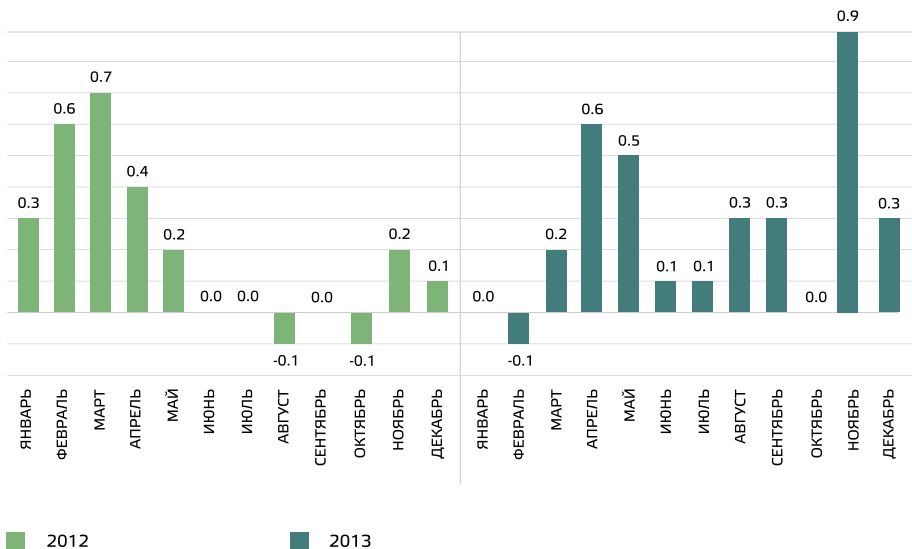
В декабре месяце, примерно как и в другие годы, снизилась активность на квартирном рынке в связи с праздниками, приходящимися на конец года. Общее предложение квартир сократилось на 16.6%. Наблюдается также небольшой рост цен на серийные квартиры в декабре – цены минимально выросли почти во всех крупнейших рижских микрорайонах. Лишь в Кенгарагсе не констатировано изменений цен, а в Болдерае продолжается падение цен, и цены понизились еще на 0.7%.

Наибольший рост средней цены за 1м<sup>2</sup> квартир в рижских микрорайонах с начала 2013 года наблюдается в Кенгарагсе: +4.8%. В свою очередь, только в Болдерае цены в этом году понизились – в среднем на 4.7%. В других микрорайонах цены имеют тенденцию к небольшому росту.

Средняя цена в декабре 2013 года поднялась до 613 EUR/м<sup>2</sup>. Цены в среднем на 62.2% ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1620 EUR/м<sup>2</sup>.

В 2008 году в целом средние цены на серийные квартиры в Риге упали в среднем на 33.5%. За 2009 год средние цены в целом упали еще на 44.2%. В свою очередь, за 2010 год в целом цены выросли в среднем на 16.9%. В 2011 году цены на серийные квартиры упали на 3.5%. За 2012 год цены на квартиры выросли на 2%. В течение 2013 года цены на квартиры выросли на 3%.

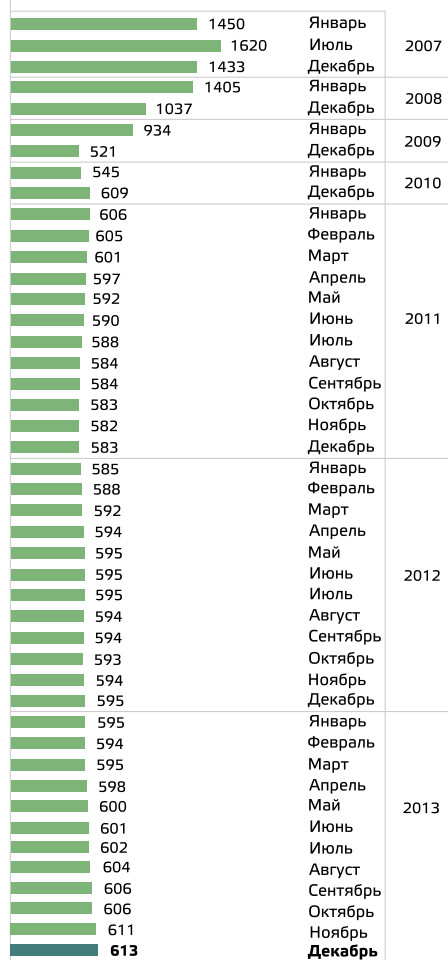
### Изменения цен на серийные квартиры с начала 2012 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

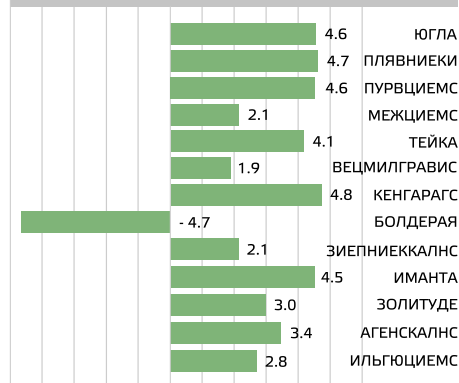
В декабре 2013 года средняя стоимость 1м<sup>2</sup> квартир, оценивая по числу комнат, выросла на однокомнатные (+0.3%), двухкомнатные (+0.3%), трехкомнатные (+0.2%) и четырехкомнатные квартиры (+0.4%).

Динамика средней цены на серийные квартиры в крупнейших микрорайонах Риги, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

### Изменения цен в крупнейших микрорайонах с 1 января 2013 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

**Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/m<sup>2</sup>**

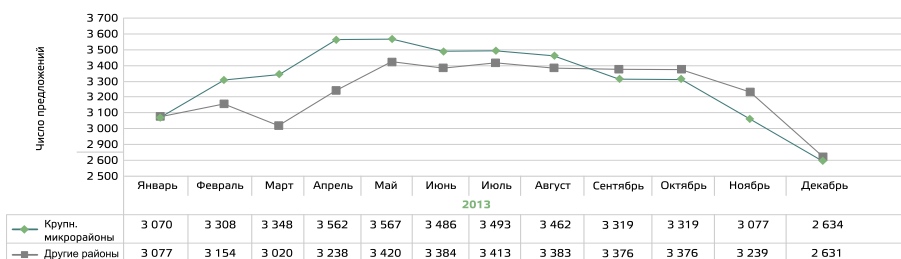
<b>1-комн.</b>	654	649	644	636	633	628	626	624	623	622	622	621	622	626	632	639	639	640	641	640	638	639	639	642	643	643	643	643	648	648	650	651	652	654	655	664	666	
<b>2-комн.</b>	621	615	613	609	604	599	596	594	590	591	589	589	590	592	594	598	600	602	602	602	602	602	602	601	601	602	602	602	603	610	612	612	614	616	619	618	623	625
<b>3-комн.</b>	587	584	584	581	578	573	571	567	564	564	563	563	563	565	568	571	573	574	575	575	575	575	574	574	574	574	574	574	576	577	578	579	582	583	583	587	588	
<b>4-комн.</b>	577	575	578	576	572	569	567	566	561	560	558	556	557	557	560	561	565	565	562	562	562	562	562	560	560	560	560	560	561	562	562	563	564	567	568	571	573	
	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	на 1 октября	на 1 ноября	на 1 декабря	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	на 1 октября	на 1 ноября	на 1 декабря	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	на 1 октября	на 1 ноября	на 1 декабря	на 1 января	
	<b>2011</b>												<b>2012</b>												<b>2013</b>						<b>2014</b>							

Источник: ARCO REAL ESTATE

В декабре 2013 года предложение квартир в целом сократилось. Число предложений в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, сократилось на 14.4%. В целом по Риге предложение также сократилось (-16.6%). В центральной части Риги (центр, Старая Рига) предложение в декабре сократилось еще больше (-20.6%).

Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что больше всего предложений по микрорайонам в декабре было в Пурвциемсе, Кенгарагсе, Иманте и Зиепниекалнсе. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Вецмилгрависе. В декабре число предложений сократилось во всех крупнейших рижских микрорайонах. Наиболее выраженное сокращение предложения наблюдается в Болдерае, где предложение сократилось на 21.8%.

**Динамика предложения квартир в Риге**



Источник: ARCO REAL ESTATE

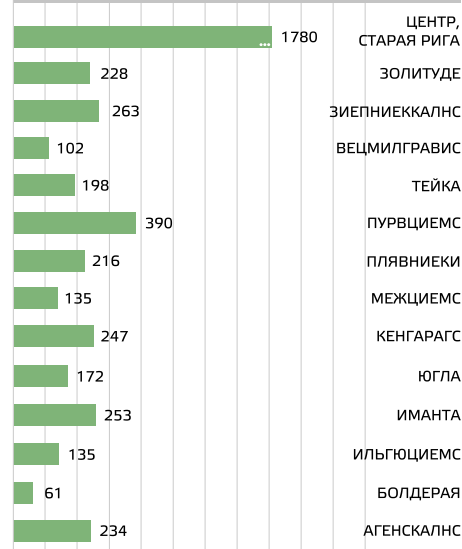
В декабре 2013 года на рынке серийных квартир в основном во всех крупнейших микрорайонах Риги цены немного выросли. Средняя цена за 1м<sup>2</sup> в декабре больше всего выросла в Золитуде и Агенскалнсе (+0.7%). В свою очередь, в Болдерае цены на квартиры продолжают падать – средняя цена за м<sup>2</sup> понизилась на 0.7%.

**Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах, %**

Микрорайон	Средняя стоимость 1м <sup>2</sup> на 1 января 2014 г.	Средняя стоимость 1м <sup>2</sup> на 1 декабря 2013 г.	Изменения, %
Югла	610	608	0.3 ↑
Плявниеки	651	649	0.3 ↑
Пурвциемс	662	661	0.2 ↑
Межциемс	637	636	0.3 ↑
Тейка	787	784	0.4 ↑
Вецмилгравис	524	523	0.2 ↑
Кенгарагс	543	543	0.0 →
Болдерая	450	453	-0.7 ↓
Зиепниекалнс	626	625	0.2 ↑
Иманта	633	632	0.2 ↑
Золитуде	663	659	0.7 ↑
Агенскалнс	644	640	0.7 ↑
Ильгюциемс	586	584	0.4 ↑

Источник: ARCO REAL ESTATE

**Число предложений квартир в Риге в декабре 2013 года**

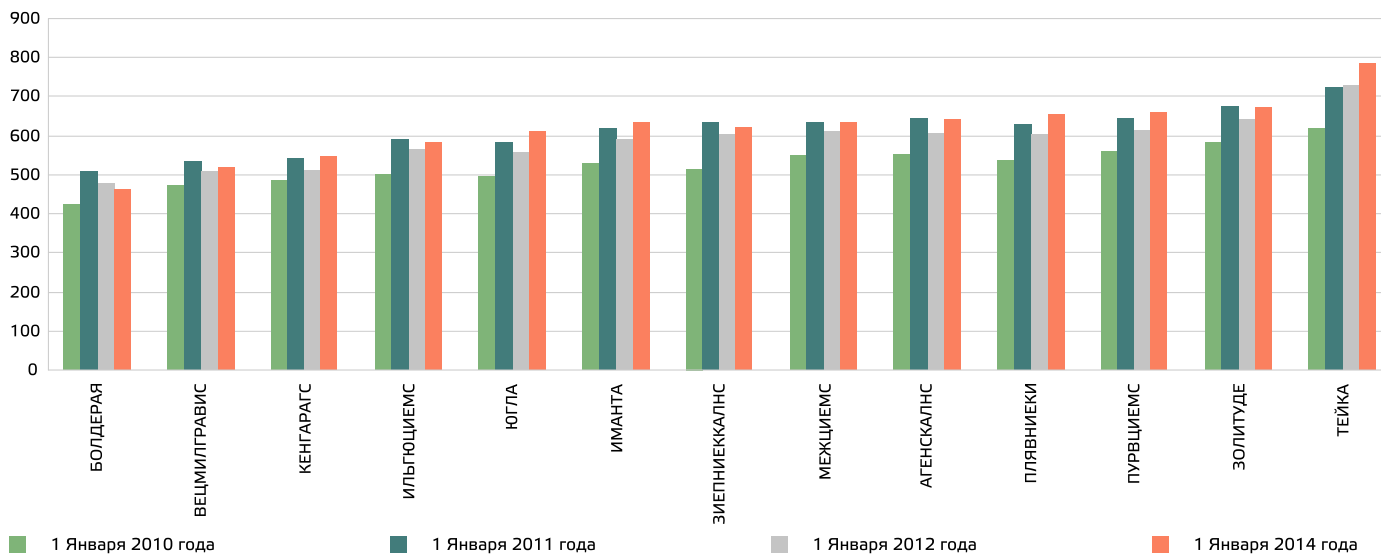


Источник: ARCO REAL ESTATE



В случае цитирования или перепубликации обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE

Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м²



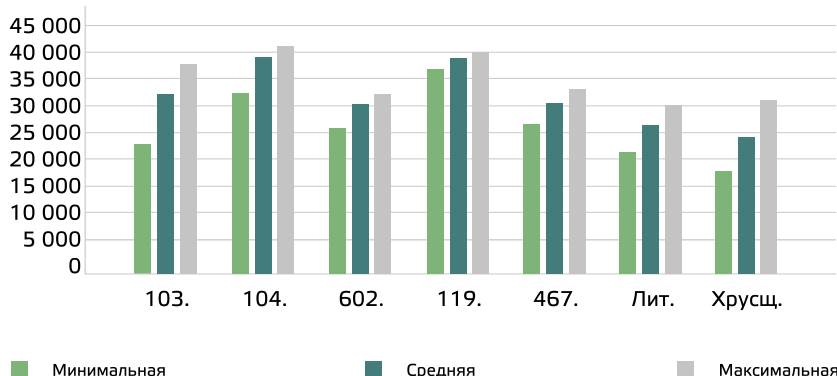
Источник: ARCO REAL ESTATE

С начала 2010 года цены на квартиры выросли на 17.6%. С начала 2011 года цены на квартиры выше на 0.6%. С начала 2012 года цены на серийные квартиры выросли на 5.1%. По сравнению с началом 2013 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в декабре 2013 года выше на 3%.

Самые высокие цены на серийные квартиры в декабре 2013 года были на Тейке, где средняя цена за 1м² продолжает расти и достигает 787 EUR. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1м² была в Болдерее – в декабре она упала до 450 EUR.

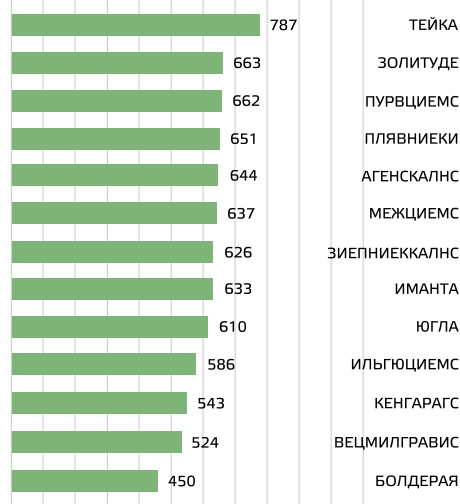
В декабре 2013 года самыми дорогими оставались квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на 2-комнатные квартиры колебались от 33 до 41 тысячи EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на 2-комнатные квартиры колебались от 21 до 30 тысяч EUR, и хрущевки, где цены на 2-комнатные квартиры колебались соответственно от 18 до 30 тысяч EUR в зависимости от микрорайона.

Цена на серийные квартиры по сериям в микрорайонах Риги в декабре 2013 года (цены указаны в EUR на 2-комнатные квартиры)



Источник: ARCO REAL ESTATE

Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в декабре 2013 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Рынок квартир в окрестностях Риги

### ОГРЕ

Средние цены на серийные квартиры в Огре в декабре 2013 года не изменились. Средняя цена сохранилась на уровне 427 EUR/м<sup>2</sup>. В Огре за 2012 год цены на серийные квартиры снизились на 1.3%. В течение 2013 года цены на квартиры в Огре понизились на 1.2%. В первом полугодии наблюдались более выраженные тенденции понижения цен, а во втором полугодии цены можно считать стабильными, с минимальными колебаниями.

### КАУГУРИ, ЮРМАЛА

В декабре 2013 года цены на квартиры в Юрмале, Каугури не изменились. Средняя цена квартир сохранилась на уровне 395 EUR/м<sup>2</sup>. За 2012 год цены на серийные квартиры в Каугури упали на 3.5%. В течение 2013 года цены на квартиры в Каугури понизились на 5.7%. В последние два месяца цены на квартиры в Каугури можно считать стабильными.

### САЛАСПИЛС

В декабре 2013 года в Саласпилсе цены на квартиры выросли на 0.3%. Средняя цена квартир достигла 462 EUR/м<sup>2</sup>. За 2012 год в Саласпилсе цены на серийные квартиры в целом снизились на 3.1%. В течение 2013 года цены на квартиры в Саласпилсе понизились на 3.4%. Наблюдавшееся в Саласпилсе в предыдущие месяцы падение цен в конце года остановилось.

### ЕЛГАВА

В декабре 2013 года цены на квартиры в Елгаве выросли на 2%. Средняя цена квартир составляет 309 EUR/м<sup>2</sup>. За 2012 год в Елгаве цены на серийные квартиры в целом снизились на 2.6%. В Елгаве в первом полугодии 2013 года цены на квартиры были стабильными, а колебания цен были минимальными. Во второй половине года наблюдался рост цен на квартиры, и в целом за 2013 год цены на квартиры выросли на 6.3%.

ARCO REAL ESTATE является ведущей компании по недвижимости в странах Балтии, основана в Эстонии в 1992. году. В настоящее время компания имеет 17 отделений в различных городах Эстонии, Латвии и Болгарии. В рамках группы в настоящее время занято около 250 сотрудников. Компания котируется на Таллиннской фондовой бирже с июня 2007 года.

ARCO REAL ESTATE в Латвии начала деятельность в 1997 году и в настоящее время предлагает услуги в Риге, Саулкрасти, Елгаве, Лимбажи, а также в Юрмале и Лиепае. В компании работает около 60 квалифицированных специалистов.

### ARCO REAL ESTATE

#### Марис Лаукалейс

Член правления  
Начальник 1-го отдела оценки  
maris.laukalejs@arcoreal.lv

Ул. Бривибас, 39, г. Рига  
LV-1010, латвия  
Тел. +371 6736 5555  
Факс +371 6728 4423  
www.arcoreal.ru

